

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur & Madame DENIZLI-CAGLAK , en leur qualité de propriétaire
Objet de la demande	Régulariser la modification de la façade avant et la couverture de la cour (PV 2019/2222)
Adresse	Rue de Fiennes, 23
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1902) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de Fiennes au n° 23, immeuble mitoyen R+03+TP/TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 204 t 30 ;

Vu que la demande vise à régulariser la modification de la façade avant et la couverture de la cour (PV 2019/2222) ;

Vu que la demande a été introduite le 16/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 19/05/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motif principal les impacts (qui sont déjà existants) négatifs et dommageables pour le quartier, les nuisances olfactives et sonores jusqu'à tard le soir ; grande est la crainte que l'agrandissement de ce type d'établissement ne peut que davantage causer préjudice à la viabilité du quartier et à la quiétude du voisinage ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable
- dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne parallèle à une façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 9067 (PU 9568) – modification à la façade – permis octroyé le 23/09/1902
- n° 38660 (PU 30777) – transformer l'immeuble – permis octroyé le 18/02/1958
- n° PU 49832 – changer l'affectation d'un rez commercial en snack-rôtisserie – permis octroyé le 2/10/2017

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour arrière latérale, pour le changement d'aspect de la façade à rue (vitrine commerciale), pour le changement d'utilisation de l'activité commerciale, pour le placement de publicité et d'enseigne ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/6853), l'immeuble comprend un rez commercial de type HoReCa et 3 logements aux étages ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2222), dressé en date du 21/08/2019, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée (travaux de 2018) concerne la modification de la vitrine commerciale et la couverture de la cour ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit se compose d'un commerce de type HoReCa (snack-rôtisserie) ;

Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée commercial ; que les unités d'habitation des étages ne sont pas concernées par la présente demande ; qu'outre la régularisation des travaux mis en œuvre sans permis, les modifications portent également sur :

- le changement de catégorie du commerce HoReCa de pâtisserie à friterie (en raison de la présence d'un bain d'huile de minimum 10 L)
- la couverture de la cour arrière latérale de 7,60m²
- au niveau structurel, la modification de l'escalier menant au sous-sol (quart-tournant au niveau du palier du +00), l'ouverture d'une baie dans le mitoyen arrière au niveau de la cour couverte (fenêtre haute L 1,45m x H 0,50m)
- le remplacement de la vitrine par des profilés bois, 3 divisions avec porte centrale et imposte supérieure, soubassement en pierre bleue
- la distribution intérieure du commerce : salle de consommation passant de 15 à 42 places assises, réduction de la cuisine (de 7,60m² à 4m²), aménagement de la préparation en pièce arrière (plancha, friteuse, hotte, présentation verticale), déplacement des sanitaires, déplacement de la porte d'accès au commerce depuis le hall commun

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

changement d'utilisation peut occasionner des nuisances (olfactives et sonores) en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que l'extension en zone de cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour a permis d'accroître les superficies commerciales du rez-de-chaussée ; que de dimensions restreintes, cet espace extérieur était sans grand potentiel et peu fonctionnel ; que la couverture de celui-ci, en tant que soi, ne porte pas préjudice au cadre bâti de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'à contrario le percement de la baie, créée dans le mur mitoyen arrière, n'est pas conforme au Code civil ; qu'il convient de mettre les lieux dans leur pristin état afin de ne pas hypothéquer la reconversion de la parcelle voisine ; qu'il y a lieu d'obturer la baie dans le mitoyen commun avec le n° 65 de la Rue Sergent De Bruyne ;

Considérant que l'extraction de la hotte est maintenue telle qu'en situation de droit ; qu'un conduit extérieur de Ø300 aboutit en toiture ; que toutefois, l'extracteur ne peut être placé qu'en intérieur et intégré au niveau de la hotte même ; que seuls les conduits de ventilation sont tolérés en extérieur ; qu'il convient de positionner l'extracteur sur plan et de répondre à la réglementation en vigueur, comme de garantir la limitation des nuisances acoustiques ou olfactives, ou encore dues à du refoulement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la petite cour initiale latérale (de 7,60m²), qui comportait un wc extérieur, a été couverte par un toit plat de manière à pouvoir aménager une arrière-cuisine et des sanitaires ; que la couverture de celle-ci n'est pas préjudiciable aux constructions voisines et n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que toutefois l'augmentation du bâti ne peut se faire qu'à condition d'améliorer les aménagements existants et non de les surexploiter ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, élément en saillie sur la façade*, en ce que les antennes paraboliques visibles depuis l'espace public sont interdites ;

Considérant que la demande ne déroge ni au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, ni au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable*, en ce que dans la zone de cour, en situation de droit, il n'existe aucune surface perméable de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte, l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux $\frac{2}{3}$ de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ;

Considérant que par ailleurs, toute enseigne perpendiculaire à la façade devrait être placée au rez-de-chaussée sans impacter les logements aux étages ;

Considérant que la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux* en ce que l'occupation des lieux est considérablement densifiée :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

- Selon l'aménagement projeté, le nombre de places assises passe de 15 (selon le rapport SIAMU du précédent PU de 2017) à 42 ;
La superficie au sol des salles de consommation n'est que de 31,6m² ; un aménagement prévoyant 1,5 m²/couvert est un maximum pour atteindre un confort relatif qui ne prime pas – soit un maximum de 21 couverts si toutes les autres conditions et normes sont rencontrées ;
- La pièce arrière « accueil-cuisson » ne peut en aucun cas être accessible à la clientèle pour des raisons de sécurité ; aucune limite physique ne la sépare de la zone de consommation ;
- La cuisine initiale est quasi réduite de moitié ;
- Manquement d'un comptoir pour passer commande, pour la caisse, pour du rangement, pour des frigos ;
- La baie percée dans le mitoyen n'est pas conforme (hauteur de la base d'un jour à minimum 2,60m du sol) et ne peut être maintenue ; qu'il convient de la remplacer par une coupole de toit ;
- Les informations fournies concernant le système de hotte n'indiquent que le maintien de l'installation existante ;
Est-elle encore correctement dimensionnée compte tenu du changement d'utilisation, de la capacité augmentée ? Le ventilateur est-il intégré à la hotte ?
- Quid de la ventilation des sanitaires ?
- Les enseignes placées en façade ne sont pas conformes ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation de l'espace intérieur densifie l'occupation des lieux de manière irréaliste ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement adéquat plus qualitatif qui respecte le confort et la sécurité de la clientèle, qui limite les impacts sur le voisinage immédiat ;

Considérant que les rapports administratifs successifs de la Police locale relatent que les établissements existants de la Rue de Fiennes, déjà en nombre, génèrent de multiples nuisances et désagréments pour les riverains ; qu'il n'y a pas lieu de surenchérir ;

Considérant que densifier ce type d'activité au détriment de l'affectation principale de la zone n'est ni compatible avec celle-ci, ni souhaité ; que la surreprésentation de ce type d'activité dans le quartier est contraire à la gestion qualitative du cadre de vie et à l'aménagement harmonieux de celui-ci ; que les besoins sociaux et économiques de la collectivité ainsi qu'une gestion qualitative du cadre de vie ne sont plus garantis ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la baie percée dans le mitoyen doit être refermée et obturée ;

Considérant qu'il y a application de la [prescription particulière 21 du PRAS](#) – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la vitrine projetée – profilés en bois ton naturel – est plus qualitative que celle existante ; qu'elle unifie la composition d'ensemble de la façade en harmonisant son aspect (matériau et couleur) à celui des autres menuiseries extérieures (porte d'entrée et châssis des étages) ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le présent avis ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que le précédent rapport – T.2016.1033/1/RS/al dressé en date du 8/11/2016 – a été établi sur base d'une capacité de 15 personnes avec une configuration différente (cuisine ouverte en première salle, arrière-cuisine, cour arrière) ; qu'il y a lieu de demander une adaptation du rapport compte tenu de la nouvelle configuration projetée ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives aux logements des étages ; que les cadres VI et VII de la demande doivent être rectifiés et le formulaire statistique « Modèle I » remplacé par le « Modèle II » ;

Considérant que, dès qu'il y a un changement de catégorie d'utilisation d'un HoReCa, il y a lieu de prévenir le service Environnement de la Commune avant l'ouverture du commerce ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Limiter le taux d'occupation à un maximum de 21 couverts si toutefois toutes les autres conditions et normes sont rencontrées, si la qualité des aménagements existants est améliorée
- Réorganiser les salles accessibles à la clientèle et les zones de préparation /cuisson en les scindant l'une de l'autre
- Comblar la baie dans le mitoyen arrière et proposer une coupole de toit
- Vérifier l'adéquation du système de hotte selon les normes en vigueur, compléter la représentation sur plan, positionner le ventilateur (à l'intérieur)
- Prévoir une extraction des sanitaires
- Adapter les enseignes en respectant les caractéristiques susmentionnées dans le présent avis
- Modifier les cadre VI & VII de l'Annexe I en ne renseignant que les données relatives au commerce
- Remplacer le formulaire Statistique par le Modèle II
- Supprimer l'antenne parabolique de la situation existante de fait visible depuis l'espace public
- Réintroduire un formulaire de demande d'avis Siamu

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
--	------------------------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 juillet 2021

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine
Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE